

II Ca 396/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 maja 2020 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Małgorzata Wiśniewska

Sędzia Sądu Okręgowego: Beata Woźniak

Sędzia Sądu Okręgowego: Tomasz Józkowiak

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w dniu 21 maja 2020 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa J. A. i T. A.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z 17 grudnia 2019 r.

sygn. akt I C 2267/18

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powodów 2.700 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Beata Woźniak Małgorzata Wiśniewska Tomasz Józkowiak

II Ca 396/20

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 13 lipca 2018r. powodowie J. A. i T. A. wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 20.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 lutego 2014 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów, a także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości, a także o zasądzenie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W piśmie złożonym 30 lipca 2019 r. powodowie rozszerzyli powództwo o kwotę 30.456 zł, wnosząc o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kwoty 50.456 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 26 lutego 2014 r. do dnia zapłaty oraz o zwrot kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa również w zakresie rozszerzenia dokonanego pismem z 30 lipca 2019 r.

Wyrokiem z dnia 17 grudnia 2019 r., sygn. I C 2267/18 Sąd Rejonowy Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu zasądził od pozwanego (...) Spółki z o.o. w P. na rzecz powodów J. A. i T. A. kwotę 50.456 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 13 lipca 2015 r. do dnia zapłaty (punkt I.), w pozostałym zakresie powództwo oddalił (punkt II.) oraz kosztami postępowania obciążył pozwanego i z tego tytułu zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 6.117 zł, a na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu kwotę 2.750,83 zł (punkt III.).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany (...) Sp. z o.o. w P. prowadzi działalność gospodarczą m.in. w zakresie transportu lotniczego.

Udziałowcami pozwanego przedsiębiorstwa są Miasto P., Przedsiębiorstwo (...) oraz Województwo (...).

Dnia 30 stycznia 2012r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska (...)w P., którego zarządcą jest pozwany (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Konieczność utworzenia OOU została stwierdzona w decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z 28 lutego 2011 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...) Sp. z o.o. (...)”, a następnie podtrzymana decyzją Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z 7 grudnia 2011 r.

Zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania wyznaczono na podstawie: (1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 45$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 50$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 40$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

W obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: (1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 60$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 45$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1., a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy terenu lotniska.

W strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania zabroniono budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży; dopuszczono rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zabroniono tworzenia stref ochronnych „A” uzdrowisk.

W obszarze ograniczonego użytkowania, w strefie zewnętrznej wprowadzono obowiązek zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

Powyższa uchwała weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r.

Powodowie J. J. (2) i T. A. są współwłaścicielami nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), obręb B., o powierzchni 333m⁽²⁾, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr (...). Teren, na którym zlokalizowana jest działka, został oznaczony symbolem (...), tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Nieruchomość gruntowa stanowiąca własność powodów znajduje się w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania, utworzonego uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P..

Pismem z 19 lutego 2014 r., doręczonym 20 lutego 2014 r., pełnomocnik powodów wezwał pozwanego do wypłaty w terminie do 25 lutego 2014 r. odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w wysokości 350.000 zł.

Wnioskiem złożonym 26 lutego 2014 r. do Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu powodowie zawezwali pozwanego do próby ugodowej. Do zawarcia ugody pomiędzy stronami nie doszło.

Ubytek wartości rynkowej nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ul. (...) w związku z położeniem w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska (...), oszacowany według stanu z dnia 28 lutego 2012 r. oraz aktualnych cen rynkowych, wynosi 50.456 zł.

Sąd Rejonowy wskazał, że ustalił stan faktyczny na podstawie dowodów z dokumentów oraz opinii biegłego. Zgromadzone w toku procesu dokumenty Sąd orzekający uznał za wiarygodne, bowiem nie zostały zakwestionowane przez żadną ze stron, a Sąd nie znalazł podstaw do uczynienia tego z urzędu. Sąd wziął przy tym pod uwagę wyłącznie dokumenty, które miały bezpośrednie znaczenie dla rozstrzygnięcia przedmiotu postępowania.

Okoliczności faktyczne okazały się zasadniczo bezsporne pomiędzy stronami. Spór sprowadzał się do ustalenia, czy w związku z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska (...)w P. powodowie ponieśli szkodę polegającą na obniżeniu wartości nieruchomości stanowiącej ich własność. Celem ustalenia powyższej okoliczności wymagającej wiedzy specjalnej Sąd Rejonowy dopuścił dowód z opinii biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości na okoliczność tego, czy na skutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P. doszło do obniżenia wartości należącej do powodów nieruchomości, a jeśli tak, to w jakim zakresie.

Opinia została sporządzona przez biegłego A. A. (1) dnia 8 lipca 2019 r. W ocenie Sądu I instancji, okazała się rzetelna i fachowa. Biegły wykonał opinię w oparciu o zgromadzoną dokumentację, oględziny nieruchomości oraz z uwzględnieniem cen transakcyjnych nieruchomości podobnych. Przeprowadzone przez biegłego wnioski były logiczne i poparte rzeczową argumentacją. Opinia nie zawierała sprzeczności i niejasności, konkluzje były konkretne i przekonujące.

Pełnomocnik pozwanego zakwestionował opinię biegłego w całości w piśmie z 8 sierpnia 2019 r. Domagał się wyjaśnienia czy, a jeśli tak to w jaki sposób, opinia w zakresie ustalającym wartość nieruchomości uwzględnia fakt, że lotnisko funkcjonowało w sąsiedztwie nieruchomości jeszcze przed wprowadzeniem OOU. Pełnomocnik pozwanego wniósł również o wyjaśnienie, dlaczego przyjęte przez biegłego do porównania nieruchomości różnią się znacząco powierzchnią działki i powierzchnią użytkową od nieruchomości powodów i jaki ma to wpływ na wyliczony przez biegłego spadek wartości. Pełnomocnik pozwanego zwrócił uwagę, że w niektórych przypadkach nieruchomości znajdujące się w strefie OOU uzyskiwały wyższą cenę niż nieruchomości znajdujące się poza OOU. Stąd wątpliwość, czy cena nieruchomości zależy od położenia w OOU, czy od innych czynników, takich jak np. standard nieruchomości. Pełnomocnik pozwanego wniósł o zobowiązanie biegłego do wskazania, w jaki sposób nieruchomości przyjęte do porównania są podobne do nieruchomości powodów oraz do wskazania, czy wszystkie te nieruchomości położone są poza OOU. Pełnomocnik pozwanego powołał się na opinie innego biegłego wydawane w analogicznych sprawach dotyczących nieruchomości gruntowych położonych w strefie zewnętrznej, podając, że uzyskuje on znacznie niższe wartości współczynnika spadku wartości, tj. 2%, gdy tymczasem biegły A. ustalił tę wartość na poziomie 6,32%. W

ocenie strony pozwanej, tak duża rozbieżność czyniła koniecznym przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego sądowego.

Sąd Rejonowy stwierdził, że biegły odniósł się do powyższych kwestii w wyjaśnieniach złożonych na rozprawie 3 grudnia 2019 r. Odnosząc się do kwestii istnienia i sąsiedztwa lotniska przed wprowadzeniem OOU, biegły podał, że fakt ten został uwzględniony w opinii poprzez zawężenie analizowanego rynku nieruchomości do nieruchomości znajdujących się w bezpośrednim zasięgu oddziaływania Portu (...), przy czym zostały one zróżnicowane przez jeden element - położenie w obszarze lub poza obszarem OOU. Odpowiadając na pytanie dotyczące doboru nieruchomości porównawczych, biegły podkreślił, że rynek nieruchomości jest rynkiem zróżnicowanym i nie obejmuje nieruchomości jednolitych pod każdym względem, w tym także w zakresie powierzchni. Natomiast przy określaniu wartości zakłada się jednolity stan nieruchomości dla poszczególnych porównywanych stanów - dla nieruchomości znajdujących się w OOU i poza OOU - i wykazana różnica pomiędzy wartościami nie jest elementem wynikającym z innych cech nieruchomości opiniowanej (otoczenia, powierzchni, stanu itd.), tylko wynikającym z usytuowania względem obszaru. Ten jeden czynnik został wzięty pod uwagę. Biegły podkreślił, że wyższa cena niektórych nieruchomości położonych w OOU jest normalnym zjawiskiem rynkowym i wynika z innych cech danej nieruchomości, niż wyłącznie usytuowanie. Nieruchomości te mają korzystniejsze parametry pod względem standardu, pod względem technicznym itp. Biegły wyjaśnił, że dobór nieruchomości porównawczych następuje przede wszystkim pod kątem ich funkcji podstawowej, co oznacza, że muszą być tak jak nieruchomość opiniowana zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Ewentualne różnice w zakresie stanu nieruchomości, jej standardu, parametrów powierzchniowych, są korygowane przez określone współczynniki. Zakłada się jednocześnie, że stan dla nieruchomości opiniowanej pozostałych elementów wpływających na wartość nieruchomości dla nieruchomości znajdujących się w OOU i poza OOU jest stały. Tym samym ocena jest jednolita, tak by uniknąć uzyskania wyniku, który by pokazywał różnice w wartości nieruchomości wynikające z innych elementów nieruchomości opiniowanej. Biegły odniósł się także do opinii biegłej B. H. przedłożonej przez stronę pozwaną, wskazując, że bazuje ona na innym przedziale czasowym i innej metodologii określania wartości spadków (analizie trendów, a nie bezpośrednich porównań). Biegły podał dalej, że jego zadaniem było określenie spadku wartości nieruchomości powodów na skutek wprowadzenia OOU. Podstawowa metoda wyceny na potrzeby tak zakreślonej tezy dowodowej polega na porównaniu dwóch wartości, które z założenia muszą w jednym stanie obejmować ewentualny element negatywny (OOU), a w drugim być pozbawione tego czynnika. Dobór danych musi być zatem dokonywany w jednym momencie czasowym. Analiza porównawcza nie może być przeprowadzona w różnych ramach czasowych. Na nieruchomości znajdujące się w określonej lokalizacji wpływają inne czynniki, elementy. Szukając wartości przed wprowadzeniem obszaru należałoby zatem uwzględnić zmienną zależną od różnych czynników - jakość otoczenia, lokalizacja itd. Biegły zwrócił również uwagę, iż przy dokonywaniu wyceny należy wziąć pod uwagę stan nieruchomości z daty wprowadzenia OOU. Jeśli przed tą datą obszar ten nie funkcjonował w świadomości rynkowej, to nie sposób ustalić, jakie elementy miałyby podlegać analizie i jakie winno być założenie opinii. Teżą było znalezienie różnicy - spadku wartości na skutek wprowadzenia OOU, po zaistnieniu tego elementu w rzeczywistości rynkowej. Biegły wyjaśnił, że spadek wartości nieruchomości mógłby wynikać z samego hałasu generowanego przez lotnisko, natomiast zadaniem biegłego nie było znalezienie odpowiedzi na pytanie, jaki jest wpływ innych czynników na wartość nieruchomości, a wykazanie, jak OOU wpływa na wartość nieruchomości. Podstawowa metoda dyferencyjna opiera się na badaniu dwóch obszarów rynkowych - obejmującego teren występowania zjawiska i obejmującego teren zbliżony, ale pozbawiony tego zjawiska, tak by wykluczyć oddziaływanie innych elementów. Brak jest potrzeby przeprowadzania analizy wartości nieruchomości przed wprowadzeniem OOU. Taka analiza bazowałaby na niejednorodnych czynnikach kształtujących ceny w poszczególnych okresach i obejmowałaby badanie cen, które są kształtowane przez różne czynniki w danym momencie wpływające na wartość nieruchomości. Biegły podkreślił, że nie przystępował do opinii z założeniem, że spadek wartości nastąpił. Dopiero pierwszy z podjętych przez niego kroków - analiza rynku i danych transakcyjnych - wykazał, że objęcie nieruchomości strefą OOU to czynnik cenotwórczy, różnicujący.

Powyższe wyjaśnienia biegłego Sąd Rejonowy uznał za logiczne i wyczerpujące. W ocenie Sądu orzekającego, biegły w sposób zwięzły i jasny, a zarazem fachowy odniósł się do wszystkich zarzutów stawianych przez stronę pozwaną, przedstawiając metodologię sporządzonej opinii oraz tok rozumowania towarzyszący jej opracowaniu. Sąd nie

dopatrzył się błędów w opiniowaniu biegłego. Tym samym Sąd nie znalazł podstaw, by odmówić przedmiotowej opinii waloru przydatności. Jednocześnie Sąd miał na względzie, że ekspertyza sporządzona przez Instytut (...) (...), a przedłożona przez stronę pozwaną, jest dokumentem prywatnym, sporządzonym na zlecenie jednej ze stron postępowania, na potrzeby licznych postępowań o tożsamym charakterze. Wnioski tej ekspertyzy nie mogą zatem stanowić przesłanki podważenia opinii biegłego sporządzonej na potrzeby niniejszej sprawy, tym bardziej, że biegły w sposób przekonujący wyjaśnił wszelkie zastrzeżenia pozwanego. Ekspertyza przedłożona przez stronę pozwaną ma charakter ogólny i nie odnosi się w żadnej mierze do nieruchomości będącej przedmiotem postępowania. Ekspertyza formułuje ogólne wnioski, nie ujawniając podjętych przez rzeczoznawców czynności, które stały się podstawą ich wysnucia. Z uwagi na powyższe, postanowieniem z dnia 3 grudnia 2019 r., Sąd Rejonowy oddalił wnioski pozwanego o sporządzenie opinii innego biegłego, sporządzenie opinii uzupełniającej i przeprowadzenie dowodu z ekspertyzy prywatnej.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy poczynił następujące rozważania prawne:

Jako podstawę prawną roszczenia powodowie powołali art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U.2019.1396, dalej: „poś”), wskazując, że w związku z ustanowieniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) z 30 stycznia 2012 r. obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P. spadła wartość należącej do nich nieruchomości.

Zgodnie z art. 129 ust. 2 poś, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Z kolei zgodnie z art. 136 ust. 2 poś, obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Normatywną podstawę do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania reguluje z kolei art. 135 ust. 1 poś, obligujący do ustanowienia takiego obszaru m.in. poza terenem lotniska w sytuacji, gdy z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wynika, że nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska. Regulacja ta stanowi wyjątek od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 poś, zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt 6 poś nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

W art. 129-136 poś ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. Przesłankami tej odpowiedzialności są:

- wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości;
- szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości;
- związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Pojęcie szkody traktować należy szeroko. Według art. 129 ust. 2 in fine poś, jako szkodę kwalifikuje się również zmniejszenie wartości nieruchomości, zarówno będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści stosownego aktu prawa miejscowego tworzącego OOU (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), jak i wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie tego aktu dochodzi do zawężenia granic prawa własności z art. 140 k.c. w związku z art. 144 k.c. Szkodą będzie obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (hałas). Właściciel nieruchomości może w trybie art. 129 ust 2 poś żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym ograniczeniem tym jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania (por. e postanowienie Sądu Najwyższego z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09 oraz wyrok Sądu Najwyższego z 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08). Za czynnik wpływający na ubytek wartości nieruchomości

uznać należy istnienie zwiększonego poziomu hałasu lotniczego w stosunku do innych nieruchomości położonych poza strefą ograniczonego użytkowania, a jednocześnie podobnych ze względu na społeczno-gospodarcze przeznaczenie. Uznać trzeba za wykazane w dostatecznym stopniu, że jest to element uwzględniany przez potencjalnych nabywców nieruchomości przy dokonywaniu transakcji nabycia nieruchomości, wpływający negatywnie na potencjalnie możliwą do uzyskania cenę sprzedaży, i to niezależnie od faktycznie emitowanego przez ruch lotniczy poziomu hałasu. Decydujące znaczenie ma już sam fakt utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, położenia nieruchomości w ramach strefy zewnętrznej, i to, czy nieruchomość ta leży raczej w pobliżu strefy wewnętrznej, czy raczej bliżej zewnętrznej granicy strefy. Faktyczny spadek wartości jest już bowiem obserwowany od poziomu hałasu 35 decybeli (dopuszczalny poziom hałasu dla nieruchomości powoda wynosi 59,4 decybeli w porze dziennej i 49,4 decybeli w porze nocnej). Wpływ na ubytek wartości mają również ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości oraz subiektywna obawa potencjalnych nabywców o skutki katastrof lotniczych.

Uchwałą Sejmiku Województwa (...) z 30 stycznia 2012 r. utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P., którego wprowadzenie powoduje ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości przez ich właścicieli, użytkowników wieczystych oraz osoby, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości. Sąd ustalił, że nieruchomość powodów została objęta powyższą uchwałą. W ten sposób spełniona została jedna z trzech przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe, a w szczególności opinia biegłego A. A. (1), pozwoliło na jednoznaczne ustalenie wystąpienia dwóch kolejnych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego, tj. szkody w mieniu (rozumianej jako zmniejszenie wartości posiadanego aktywu w ujęciu art. 361 § 2 k.c.), pozostającej w związku przyczynowo-skutkowym z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Opinia biegłego sądowego, rzeczowo uzasadniona, nie została podważona przez którąkolwiek ze stron. Biegły w sposób rzeczowy i konsekwentny wyjaśnił reakcję rynku na wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania. Opinia biegłego w sposób wyraźny wykazała, że oszacowana utrata wartości przedmiotowej nieruchomości spowodowana jest jej położeniem w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Rejonowy uznał, że żądanie powodów jest zasadne i stąd też w punkcie I. wyroku zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 50.456 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 13 lipca 2015 r. do dnia zapłaty.

Orzeczenie o odsetkach ustawowych ma podstawę w art. 481 § 1 i 2 k.c. i art. 455 k.c., z uwzględnieniem podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia roszczenia odsetkowego. Powodowie wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania pismem z 19 lutego 2014 r., doręczonym 20 lutego 2014 r., wskazując jako termin zapłaty dzień 25 lutego 2014 r. Uznać zatem należało, że od dnia następnego, tj. od 26 lutego 2014 r. pozwany pozostaje w opóźnieniu z zapłatą należności. O ile roszczenie główne w sprawie o zapłatę odszkodowania z tytułu utraty wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem OOU przedawnia się w ogólnym dla roszczeń majątkowych terminie, o tyle dla roszczeń odsetkowych termin ten jest krótszy i wynosi 3 lata (art. 118 § 1 k.c.). Wraz z bezskutecznym upływem terminu zapłaty wskazanym w wezwaniu, tj. 25 lutego 2014 r. i kolejnych dni, wymagalne stawały się roszczenia o zapłatę odsetek od świadczenia odszkodowawczego. Z racji równoległego zainicjowania postępowania pojednawczego w trybie art. 184 k.p.c. (wniosek złożony 26 lutego 2014 r.) bieg terminu przedawnienia uległ przerwaniu (art. 123 § 1 pkt 1 k.c.). Postępowanie pojednawcze prowadzone pod sygn. IX Co 1095/14 zakończyło się bez zawarcia ugody w dniu 4 lipca 2014 r. Z tym dniem bieg przedawnienia roszczenia odsetkowego rozpoczął się na nowo (art. 124 k.c.). Pozew z żądaniem zasądzenia odsetek ustawowych od należności głównej poczynawszy od dnia 26 lutego 2014 r. wpłynął 13 lipca 2018 r. Uwzględniając powyższe, zasądzeniu na rzecz powodów podlegały odsetki od świadczenia głównego od dnia 13 lipca 2015 r., a żądanie odsetek za wcześniejszy okres – jako przedawnione – podlegało oddaleniu (punkt II. wyroku).

Sąd I instancji wskazał, że rozstrzygnięcie o kosztach procesu znajduje podstawę prawną w art. 98 § 1 i § 3, art. 99 oraz art. 100 k.p.c. Powództwo zostało uwzględnione niemal w całości, zatem Sąd obciążył kosztami postępowania pozwanego.

Na koszty poniesione przez stronę powodową złożyły się: 1.000 zł opłaty od pozwu, 1.500 zł wykorzystanej zaliczki na poczet opinii biegłego, 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 3.600 zł wynagrodzenia pełnomocnika (zgodnie z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych – t.j. Dz.U.2018.265), tj. łącznie 6.117 zł.

Sąd Rejonowy zasądził nadto od pozwanego koszty wyłożone tymczasowo przez Skarb Państwa - Sąd Rejonowy Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu. Koszt sporządzenia opinii przez biegłego A. A. (1) wyniósł 2.727,83 zł, z czego do kwoty 1.500 zł znalazł pokrycie w zaliczce uiszczonej przez powodów. Sąd zasądził więc od pozwanego pozostałą kwotę w wysokości 1.227,83 zł. Nadto Sąd obciążył pozwanego nieuiszczoną opłatą od rozszerzonego powództwa w wysokości 1.523 zł (30.456 zł x 5%).

Apelację od wyroku wniosła strona pozwana.

Zaskarżyła wyrok w części, tj. co do punktów I. i III., zarzucając Sądowi I instancji:

I. naruszenie przepisów postępowania, tj.:

1. art. 227 k.p.c. poprzez wydanie przez sąd pierwszej instancji wyroku z pominięciem zgłoszonego przez pozwanego dowodu w postaci dowodu z opinii innego biegłego, którego przeprowadzenie w obliczu błędów metodologicznych opinii biegłego sądowego A. A. (1) należy uznać za uzasadnione;

2. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez uznanie za istotną dla rozstrzygnięcia sprawy opinii biegłego dotyczącej spadku wartości nieruchomości powodów, podczas gdy Uchwała nie przewiduje żadnych ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości mieszkalnych ani nie określa warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania, przez co nie można uznać, iż ww. opinia biegłego miała dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy istotne znaczenie;

3. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie przez sąd granic swobodnej oceny dowodów i w konsekwencji wyprowadzenie ze zgromadzonego materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających, schematyczną i pobieżną ocenę materiału dowodowego, nierozważenie go w sposób wszechstronny, a w efekcie nieustalenie lub błędne ustalenie faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, a ujawniające się poprzez :

a) przyjęcie, że na nieruchomości powodów dochodzi do przekroczeń norm hałasu, podczas gdy powodowie nie udowodnili tej okoliczności, a materiał dowodowy przedłożony przez pozwanego temu przeczy,

b) pominięcie faktu, że sąsiedztwo lotniska miało wpływ na wartość nieruchomości przed wprowadzeniem OOU,

c) uznanie przez Sąd opinii biegłego sądowego A. A. (1) za rzetelną, zawierającą logiczne i poparte rzeczową argumentacją konkluzje i uczynieniu jej podstawą ustalonego stanu faktycznego;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1. § 8 pkt. 2 uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku (dalej jako: Uchwała) poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że w strefie zewnętrznej ograniczonego obszaru użytkowania ustawionego dla Portu (...) w P. zostały ustanowione ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

2. art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (dalej jako: poś) przez błędną jego wykładnię i przyjęcie, że:

a) w wyniku ustanowienia Uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku nr (...) (dalej jako: Uchwała) obszaru ograniczonego użytkowania dla Lotniska (...) doszło do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości powodów, podczas gdy Uchwała nie przewiduje żadnych ograniczeń w sposobie korzystania z

nieruchomości mieszkalnych ani nie określa warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania;

b) spadek wartości nieruchomości powodów pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z wejściem w życie Uchwały, podczas gdy takiego związku brak, skoro oddziaływanie na nieruchomość powodów występowało już wcześniej, a Uchwała nie przewiduje żadnych ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości mieszkalnych w strefie zewnętrznej, a nadto nie określa warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania,

c) naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że wskutek wprowadzenia Uchwałą obszaru ograniczonego użytkowania dla Lotniska (...) doszło do zawężenia granic własności powodów i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania,

d) art. 481 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i wskutek tego błędne przyjęcie, że odsetki od zasądzonej kwoty powinny być liczone od dnia 13 lipca 2015 roku, gdy tymczasem odsetki powinny zostać naliczone od dnia wyroku.

Apelujący wniósł o:

I. zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie punktu 1. poprzez oddalenie powództwa,

II. zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie punktu 3. poprzez zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych,

III. w przypadku uznania przez Sąd, że powództwo jest co do zasady słuszne, na zasadzie art. 380 k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c. o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości na okoliczność, czy, a jeśli tak, to o ile zmniejszyła się wartość nieruchomości powodów w wyniku wejścia w życie Uchwały, która to teza wypełnia założenia określone w art. 236 k.p.c., bowiem opinia sporządzona w sprawie nie odpowiada w pełni na pytanie postawione przez Sąd I instancji,

IV. ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji w zaskarżonej części;

V. zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu za drugą instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie w całości jako bezzasadnej oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Ponadto, wnieśli o oddalenie wniosku dowodowego pozwanego zawartego w punkcie III. apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności zaznaczyć należy, że apelacja została wniesiona przez pozwanego po 7 listopada 2019 r., zatem zastosowanie w sprawie na etapie rozpoznania jej przez sąd drugiej instancji miały przepisy ustawy Kodeks postępowania cywilnego w brzmieniu nadanym ustawą z 4 lipca 2019 r., Dz.U. 2019.1469. Dotyczy to w szczególności możliwości rozpoznania sprawy na posiedzeniu niejawnym (art. 374 k.p.c.) oraz treści uzasadnienia sądu odwoławczego (art. 387 § 2¹ k.p.c.). Stosownie do art. 387 § 2¹ pkt 1) k.p.c., w celu wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku i w odniesieniu do zarzutów apelacyjnych, Sąd odwoławczy wskazuje:

Sąd Okręgowy przyjął za własne ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji wynikające z uzasadnienia zaskarżonego wyroku (stosownie do art. 387 § 2¹ pkt 1) k.p.c.). Ustalenia te nie były kwestionowane w apelacji. Nie zawierała ona w istocie zarzutów co do podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, rozumianej jako ustalenie faktów, które sąd uznał za

udowodnione (art. 327¹ § 1 pkt 1) k.p.c.) i obligatoryjnego w takim przypadku elementu konstrukcyjnego apelacji określonego normą art. 368 § 1¹ k.p.c.

Wprawdzie, formułując zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. apelujący wywodził także, że na skutek uchybień w ocenie zebranego materiału doszło do nieustalenia lub błędnego ustalenia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, ale takich faktów nie wskazał. W tym kontekście apelujący podniósł jedynie, że Sąd I instancji w sposób nieuprawniony przyjął, że na nieruchomości powodów dochodzi do przekroczeń norm hałasu oraz pominął fakt, że sąsiedztwo lotniska miało wpływ na wartość nieruchomości przed wprowadzeniem OOU. Wbrew twierdzeniom apelującego, Sąd Rejonowy nie dokonał jednak ustalenia, „że na nieruchomości powodów dochodzi do przekroczeń norm hałasu”, ale ustalił, że istnieje na niej zwiększony poziom hałasu lotniczego w stosunku do nieruchomości położonych poza strefą ograniczonego użytkowania, a jednocześnie podobnych ze względu na społeczno-gospodarcze przeznaczenie. Zarazem nie uznał czynnika przekroczeń norm hałasu za decydujący o zasadności roszczenia, co konsekwentnie czyni apelujący. Przeciwnie, przyjął, że samo położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania jest elementem wpływającym negatywnie na potencjalnie możliwą do uzyskania cenę sprzedaży nieruchomości, niezależnie od faktycznie emitowanego przez ruch lotniczy poziomu hałasu, co wynika z opinii biegłego. Apelujący stawiał zatem zarzut nieadekwatny do ustaleń dokonanych w rozpoznawanej sprawie, a przy tym oderwany od okoliczności mających rzeczywisty wpływ na rozstrzygnięcie sprawy. To samo dotyczy zarzutu pominięcia faktu, że sąsiedztwo lotniska miało wpływ na wartość nieruchomości przed wprowadzeniem OOU. Do tej ostatniej kwestii Sąd Okręgowy odniesie się szerzej w dalszej części uzasadnienia.

W tym miejscu należy natomiast stwierdzić, że brak uzasadnionych przesłanek do czynienia Sądowi I instancji zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Naruszenia tej normy apelujący upatrywał w przekroczeniu przez sąd orzekający granic swobodnej oceny dowodów i w konsekwencji wyprowadzeniu ze zgromadzonego materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających, w dokonaniu schematycznej i pobieżnej oceny materiału dowodowego oraz nierozważeniu zebranego materiału w sposób wszechstronny.

Skonkretyzowany przez apelującego zarzut naruszenia ww. normy postępowania sprowadzał się natomiast do stwierdzenia, że Sąd I instancji w sposób nieuprawniony uznał opinię biegłego sądowego A. A. (1) za rzetelną, zawierającą logiczne i poparte rzeczową argumentacją konkluzje i uczynił ją podstawą ustalonego stanu faktycznego (który w konsekwencji ustalony został błędnie co do okoliczności wskazanych wyżej). Z tym zarzutem łączył się z kolei zarzut apelującego naruszenia przez sąd orzekający art. 227 k.p.c. przez wydanie wyroku z pominięciem zgłoszonego przez pozwanego dowodu w postaci dowodu z opinii innego biegłego, którego przeprowadzenie było zasadne z uwagi na błędy metodologiczne opinii biegłego sądowego A. A. (1).

Tak skonkretyzowany zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. oraz łączący się z nim zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. poddał ocenie Sąd odwoławczy. Faktycznie bowiem zarzuty apelującego odnosiły się tylko do wycinka oceny zebranego materiału dokonanej przez Sąd Rejonowy, tj. do oceny dowodu z opinii biegłego.

Po analizie treści opinii pisemnej, uzupełnionej ustnymi wyjaśnieniami złożonymi przez biegłego, Sąd odwoławczy podzieliła ocenę tego dowodu dokonaną przez Sąd I instancji. Nie ma uzasadnionych podstaw zarzutu, że ocena przez Sąd Rejonowy tej opinii jako rzetelnej, zawierającej logiczną konkluzję, popartą rzeczową argumentacją, była nieuprawniona i stanowiła naruszenie normy art. 233 § 1 k.p.c. Wywód zawarty w środku odwoławczym nie wykazuje ani błędów logicznych, ani braku rzeczowości i rzetelności opinii. Nie wykazano w nim także, by opiniujący popełnił „błędy metodologiczne”.

Opinia sporządzona w rozpoznawanej sprawie przez biegłego, jak trafnie ocenił Sąd Rejonowy, jest jasna, przedstawia w sposób zrozumiały metodę obliczenia utraty wartości nieruchomości powodów według modelu stworzonego przez biegłego w oparciu o obiektywne dane i parametry, nie zawiera luk, błędów logicznych bądź sprzeczności. Zakwestionowanie tej opinii i domaganie się sporządzenia opinii przez innego biegłego nie jest natomiast możliwe tylko na tej podstawie, że strona pozwana nie akceptuje wniosków biegłego. Przepis art. 286 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym w toku procesu przed Sądem I instancji stanowił, że sąd może zażądać dodatkowej opinii „w razie

potrzeby”, a nie na życzenie strony, niezadowolonej z wniosków opinii. Potrzeba taka istnieje, gdy zostanie podważona prawidłowość opinii, jej rzetelność, gdy opinia jest niezrozumiała bądź ma inne wady rzutujące na jej przydatność jako dowodu i te wady nie zostaną usunięte przez biegłego poprzez wyjaśnienia w trybie art. 286 k.p.c., co w tym przypadku nie nastąpiło. Krytyka dowodu z opinii biegłego musi bowiem nasuwać wątpliwości co do poprawności sporządzonej opinii, by sąd zdecydował o wykonaniu kolejnej. Nie sposób uznać, że opinia jest wadliwa na podstawie zarzutów sformułowanych przez stronę pozwaną, również w apelacji. Okoliczność, że strona pozwana dysponuje opiniami prywatnymi bądź opiniami wydanymi przez biegłych w innych sprawach sądowych nie jest wystarczająca, by sporządzonej w sprawie skutecznie zarzucić wadliwość. Cytaty zawarte w apelacji pochodzące z opracowania innego rzeczoznawcy majątkowego nie stanowiły argumentu przesądzającego o potrzebie wykonania kolejnej opinii w sprawie. Pogląd dr B. H. oparty został na określonych przesłankach, których ani biegły opiniujący w sprawie, ani - co jest decydujące - sąd orzekający nie uznali za trafne z przyczyn wyłożonych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Stąd chybiona jest próba uzasadnienia potrzeby sporządzenia kolejnej opinii przez powołanie się na to opracowanie bądź odmienne wyniki badań „innych biegłych”. Sąd Okręgowy nie znajduje w szczególności podstaw do sformułowania tezy o „błędach metodologicznych opinii” sporządzonej w rozpoznawanej sprawie – o takich błędach można mówić wtedy, gdy opinia jest nieakceptowalna z punktu widzenia ogólnych zasad logiki albo z uwagi na oczywistą sprzeczność z uznanymi metodami naukowymi, co w tym przypadku nie miało miejsca.

Podkreślenia wymaga przy tym, że Sąd Rejonowy poświęcił ocenie opinii biegłego istotną część uzasadnienia i że ocena ta nie była, jak zarzucał pozwany w apelacji, schematyczna i pobieżna.

Nie sposób nie dostrzec, oceniając całościowo zarzuty strony apelującej dotyczące opinii biegłego A. A. (1), że apelujący kwestionuje przydatność tej opinii do rozstrzygnięcia sprawy, przyjmując określony pogląd, którego nie zaakceptował Sąd Rejonowy i którego nie akceptuje Sąd drugiej instancji – że wobec braku faktycznych ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości mieszkalnych i braku dodatkowych warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne w strefie zewnętrznej OWU, wykluczone jest stwierdzenie jakiegokolwiek spadku wartości nieruchomości powodów w rozumieniu art. 129 ust. 2 ustawy z 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (dalej: poś). O wadliwości tego poglądu strony pozwanej i jego przyczynach będzie mowa w dalszej części uzasadnienia, natomiast w tym miejscu, w odniesieniu do zarzutu naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez uznanie opinii biegłego sporządzonej w sprawie za przydatną do rozstrzygnięcia sprawy i odmowę sporządzenia opinii dodatkowej, stwierdzić należało jego bezzasadność. Zważywszy na niewykazanie w apelacji przesłanek warunkujących sporządzenie opinii dodatkowej innego biegłego (art. 286 k.p.c.) również Sąd Okręgowy pominął wniosek apelującej o przeprowadzenie takiego dowodu w postępowaniu apelacyjnym. Podkreślić należy, że zmiana treści art. 286 k.p.c. z dniem 7 listopada 2019 r. nie oznacza, że ustawodawca odstąpił od przesłanki istnienia potrzeby sporządzenia dodatkowej opinii w nowym stanie prawnym, o której wyraźnie stanowił ten przepis w dotychczasowym brzmieniu. Taka wykładnia art. 286 k.p.c. byłaby oczywiście nieracjonalna, gdyż co do zasady przeprowadzanie dowodów w procesie musi być celowe i wynikać z potrzeb w zakresie ustalania określonych faktów w konkretnym procesie. W sytuacji, gdy sporządzona już opinia jest wystarczająca, by sąd mógł rozstrzygnąć w danej sprawie co do okoliczności wymagających wiedzy specjalnej, nie ma żadnego uzasadnienia procesowego sporządzanie dodatkowej opinii biegłego.

Podsumowując rozważania dotyczące zarzutu naruszenia przepisów postępowania Sąd odwoławczy stwierdza, że jawią się one jako pozbawione rzeczywistych podstaw. Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. jest zasadny wyłącznie, gdy sąd orzekający popełni błąd braku przez pominięcie istotnej dla rozstrzygnięcia części zebranego materiału lub gdy ocena zebranego materiału uchybia zasadom logiki bądź doświadczenia życiowego. W każdym innym przypadku taki zarzut stanowi zwykłą polemikę z oceną dokonaną przez sąd orzekający, która jest procesowo nieskuteczna, gdy chodzi o podważenie poprawności oceny, której sąd orzekający dokonał, korzystając ze swobody przyznanej mu w zakresie oceny zebranego materiału przez ustawodawcę, ograniczonej wyłącznie granicami wskazanymi w art. 233 § 1 k.p.c. Odnosząc się do poszczególnych okoliczności wskazanych przez stronę apelującą jako pominięte przez Sąd Rejonowy w dokonanej ocenie a istotne dla rozstrzygnięcia, Sąd odwoławczy zauważa, że Sąd I instancji nie pominął tych okoliczności, a jedynie uznał – wobec określonego poglądu prawnego – że nie rzutują one na rozstrzygnięcie

sprawy. Sąd Okręgowy ten pogląd podziela, o czym będzie jeszcze mowa w dalszej części uzasadnienia, stanowiącej uzupełniające odniesienie się do zarzutu 3. apelacji.

W odniesieniu do zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego (pkt 4-7 apelacji) Sąd Okręgowy wyjaśnia:

Na przestrzeni ostatnich lat ukształtowała się jednolita linia orzecznicza Sądu Najwyższego oraz sądów powszechnych, zgodnie z którą ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, według art. 129 ust. 2 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska jest także samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem tego obszaru – a taka jest hipoteza ww. normy – pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści aktu normatywnego o utworzeniu obszaru, zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie takiego aktu prawnego dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie aktu wprowadzającego obszar ograniczonego użytkowania, mógł żądać zaniechania immisji przekraczającej standard ochrony środowiska, to w następstwie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony.

Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust.2 p.o.ś. jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał ponosić dopuszczalne na tym obszarze immisje. Taki pogląd wyraził Sąd Najwyższy m.in. w wyrokach z dnia 21 sierpnia 2013 r. II CSK 578/12, z 6 maja 2010 r. II CSK 602/09, z 25 maja 2012 r. I CSK 509/11, z 23 marca 2018 r. II CSK 306/17, w postanowieniu z 24 lutego 2010 r. III CZP 128/09 i jest on przyjmowany w orzecznictwie sądów powszechnych.

Sąd Okręgowy w składzie orzekającym podziela ten kierunek wykładni, zgodnie z którym utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania prowadzi zawsze do istotnego i rzeczywistego uszczuplenia zakresu korzystania z nieruchomości przez konieczność znoszenia przekroczeń standardów środowiska (analogicznie: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 12 lipca 2017 r., I ACa 595/16). Zaznaczyć należy, że właściciel nieruchomości, która znalazła się w strefie obszaru ograniczonego użytkowania lotniska, musi tolerować na swojej nieruchomości także okresowe i przyszłe hałasy lotnicze i musi się liczyć z możliwością ich wystąpienia; to samo dotyczy potencjalnego nabywcy nieruchomości. Nie jest zatem prawidłowe wąskie interpretowanie normy art. 129 p.o.ś. i przyjęcie, że przyznaje ona właścicielowi nieruchomości wyłącznie roszczenie o naprawienie szkody wynikłej z występowania w obszarze ograniczonego użytkowania faktycznych naruszeń norm hałasu lotniczego, jak czyni to strona pozwana. Nieprawidłowe jest takie rozumienie ww. normy, według którego przesłanką roszczenia odszkodowawczego jest wyłącznie szkoda w postaci rzeczywistego i aktualnego przekraczania norm hałasu na danej nieruchomości (por. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 14 marca 2016 r., VI ACa 87/15). Nie sposób bowiem pominąć, że również okresowy, potencjalny, a nawet przyszły charakter hałasów lotniczych stał się przyczyną powołania do życia strefy ograniczonego użytkowania lotniska (...).

Decyzja z 28 lutego 2011 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...) Sp. z o.o. (...)” (podtrzymana decyzją Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z 7 grudnia 2011 r.) stanowiła zakończenie procedury ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w związku z przedsięwzięciem „Rozbudowa i modernizacja (...) sp. z o.o. (...)”. To zaś oznacza, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania związane było nie tylko z koniecznością prawnego uregulowania stanu już istniejącego, ale przede wszystkim wiązało się planami inwestycyjnymi strony pozwanej i stanem środowiska w przyszłości. Nie można więc poprzestawać tylko na analizie pomiarów rzeczywistego hałasu w procedurze tworzenia strefy i w okresie bezpośrednio po jej utworzeniu, jak czyni to strona pozwana, i należy mieć na względzie rozwój lotniska i przewidywane zwiększenie intensywności jego działalności w perspektywie kilkunastu lat aż do maksymalnego poziomu określonego w procedurze tworzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Właściciel nieruchomości ograniczony jest prekluzyjnym dwuletnim terminem liczoną od ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania do dochodzenia swojego roszczenia, podczas gdy strona pozwana ma możliwość intensyfikacji swoich działań, związanej ze zwiększeniem liczby operacji lotniczych, w wieloletniej perspektywie czasowej. Gdyby przyjąć trafność argumentacji strony pozwanej, że aktualnie faktycznie nie

zachodzą przekroczenia norm hałasu dopuszczone normatywnie, a pozwana nie wykorzystuje możliwości działalności dopuszczonych strefą, to powodowie utraciliby bezpowrotnie swoje roszczenie, podczas gdy pozwana w dowolnym momencie w perspektywie czasowej przewidzianej w akcie ustanawiającym obszar, mogłaby skorzystać z przyznanych jej możliwości skutkujących immisjami, którym z kolei powodowie nie mogliby zapobiec. Należy zatem mieć na względzie z góry zalegalizowane działania strony pozwanej potencjalnie możliwe w związku z rozwojem infrastruktury i rozwojem przedsiębiorstwa, które powodowie muszą akceptować, co wpływa na ich prawa.

Objęcie nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania z uwagi na działalność lotniska oznacza, że uchwałodawca w ramach swojego imperium i w szerszym interesie społecznym przewiduje także możliwość występowania dźwięków o określonym nasileniu na danej nieruchomości i mocą uchwały z góry eliminuje możliwość zabiegania przez właściciela takiej nieruchomości o eliminację naruszeń z tego wynikających w ramach ochrony własności. Normalny skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania stanowi konieczność potencjalnego nawet znoszenia hałasu i przygotowania się przez właściciela nieruchomości na pojawienie się przekroczeń norm w tym obszarze, np. wskutek tworzenia korytarzy powietrznych, narastania ruchu lotniczego, zwiększenia przelotów. Ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska ma zatem ten skutek, że tereny nim objęte są trwale dotknięte niedogodnościami związanymi z sąsiedztwem lotniska, wynikającymi z braku zachowania standardów jakości środowiska. Niezachowanie tych standardów jest bowiem przesłanką konieczną ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania - bez ich przekroczenia do ustanowienia takiego obszaru nie dojdzie, co wynika wprost z art. 135 ust. 1 p.o.ś. Próba wykazania przez stronę pozwaną, że nieruchomość powodów, która znalazła się w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska(...) nie jest dotknięta jakimikolwiek ograniczeniami, jest więc a priori skazana na niepowodzenie. Występowanie takich ograniczeń (choćby potencjalnych) jest bowiem immanentnie związane z zaliczeniem danej nieruchomości do obszaru ograniczonego użytkowania i dowód przeciwny nie może się powieść. Nie można się zgodzić ze stanowiskiem strony pozwanej, że nieruchomość powodów „nie została de facto objęta strefą zewnętrzną OWU”, chociaż „formalnie” znalazła się w tym obszarze, ponieważ jako zabudowana budynkiem mieszkalnym nie została dotknięta ograniczeniami.

Strona pozwana w sposób nieuprawniony zawęży wpływ ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości. Związek taki należy rozumieć szeroko, na co trafnie wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 23 marca 2018 r. sygn. II CSK 306/17, z odwołaniem się do swoich wcześniejszych orzeczeń w tym względzie.

Trafny jest pogląd (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 20 stycznia 2017 r., sygn. I ACa 750/16), że oceniając zasadność roszczenia przewidzianego w art. 129 ust. 1 i 2 p.o.ś. sąd jest obowiązany poddać całościowej analizie rozmiar ingerencji lotniska w prawo własności sąsiednich nieruchomości. Ingerencja ta wyraża się w ograniczeniu korzystania z nieruchomości w sposób niezakłócony, wolny od immisji. Ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska niejako stygmatyzuje na rynku nieruchomości objęte tym obszarem jako trwale dotknięte niedogodnościami związanymi z sąsiedztwem lotniska. W odbiorze potencjalnych nabywców akt prawa miejscowego niweczy perspektywę zmniejszenia się oddziaływania czy nawet utrzymania się immisji na dotychczasowym poziomie. Nie jest przy tym najistotniejsze, w jakim stopniu w określonym momencie operator lotniska korzysta z przyznanych mu praw. Samo otwarcie legalnej drogi do zwiększenia liczby dobowych operacji lotniczych, wynikające z Raportu oddziaływania na środowisko, odstrasza nabywców, a w konsekwencji powoduje spadek wartości nieruchomości. Na poziom cen rynkowych wpływa bowiem m.in. tzw. świadomy nabywca, który uwzględni trend rozwoju portu lotniczego. Nie ma zatem znaczenia, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu są rzeczywiście przekraczane, skoro wystąpił skutek w postaci obawy przed ich przekroczeniem, a to skutkuje spadkiem wartości nieruchomości. Negacja tego poglądu przez stronę pozwaną stanowi jej subiektywną ocenę, zrozumiałą z punktu widzenia interesów ekonomicznych pozwanej, ale obiektywnie nietrafną. W sposób nieuprawniony zatem strona pozwana negowała w apelacji powstanie w majątku powodów szkody, o której stanowi przepis art. 129 ust. 2 ustawy, zarzucając naruszenie tej normy.

Wielokrotnie w orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego wyjaśniono, że szkoda w rozumieniu ww. przepisu podlega naprawieniu, gdy powstaje „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości” i że szkodą tą jest również zmniejszenie wartości nieruchomości „w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego

użytkowania”. Strona pozwana forsuje natomiast pogląd zawężający działanie tej normy wyłącznie do uszczerbków majątkowych stanowiących skutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w ujęciu czasowym i oderwanych od okoliczności istniejących przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Tymczasem okoliczność (bezsorna), że lotnisko (...) w P. funkcjonowało od wielu lat i emitowało hałas także wcześniej, nie pozbawiało powodów roszczenia odszkodowawczego. Drogę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. otworzyło bowiem powodom objęcie ich nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania w 2012 r. Akt prawa miejscowego, którym ustanowiono ten obszar, był związany z planowanym rozwojem lotniska i brakiem możliwości dochowania standardów środowiska w związku z tym zdarzeniem, wprost oddziałującym na sytuację prawną powodów jako właścicieli nieruchomości. Dlatego w sposób nieuprawniony strona pozwana kwestionowała związek przyczynowy między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą powodów. Skoro uchwała nr(...) Sejmiku Województwa (...) z 30 stycznia 2012 r. prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powodów, otwierając jednocześnie stronie pozwanej drogę do legalnego, godzącego w ich prawa właścicielskie rozwoju lotniska, to związek między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą powodów jawi się jako oczywisty. To, że hałas lotniskowy nie pojawił się dopiero w następstwie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, nie ma znaczenia dla zasadności roszczeń powodów.

Z takiego kształtu regulacji, jaki przyjął ustawodawca w art. 129 ust. p.o.ś., wynika, że spadek wartości nieruchomości pozostający w adekwatnym związku przyczynowym z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, nie musi być spowodowany wyłącznie takimi czynnikami, jak ograniczenie dotychczas dopuszczalnej zabudowy, czy konieczność poniesienia nakładów na przegrody akustyczne izolujące osoby fizyczne - użytkowników budynków położonych na terenie obszaru ograniczonego użytkowania od hałasu wywołanego szeroko rozumianą działalnością lotniska. Spadek wartości, z którym ustawodawca wiąże odpowiedzialność odszkodowawczą, może być bowiem również konsekwencją czynników subiektywnych i trudno uchwytnych, jak na przykład nastawienie potencjalnych nabywców nieruchomości położonych na obszarze ograniczonego użytkowania, którzy mogą uważać, że położenie budynków w sąsiedztwie lotniska w strefie obszaru ograniczonego użytkowania jest istotnym mankamentem m.in. z uwagi na dopuszczalny i potencjalny hałas oraz inne niedogodności związane z sąsiedztwem lotniska. Taka reakcja rynku nastąpiła, co jasno wynika z opinii biegłego sporządzonej w sprawie. Strona pozwana niesłusznie uznaje, że taki spadek wartości nieruchomości nie jest uszczerbkiem majątkowym podlegającym naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. Jest to skutek przyjmowanej przez stronę pozwaną zawężającej wykładni normy art. 129 ust. 2 p.o.ś., której Sąd Okręgowy nie podziela.

Prawidłowo zatem Sąd Rejonowy orzekł, że spadek wartości nieruchomości powodów pozostaje w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania lotniska (...)i na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. podlega rekompensacie przez pozwaną; zostały spełnione przesłanki odpowiedzialności strony pozwanej wymagane tym przepisem. Takie orzeczenie nie narusza przepisów prawa materialnego wskazanych w apelacji, tj. art. 129 ust. 2 p.o.ś. oraz art. 140 w zw. z art. 144 k.c., a także nie pozostaje w sprzeczności z aktem prawa miejscowego, jakim jest uchwała nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 30 stycznia 2012 r.

Ostatni zarzut strony pozwanej dotyczył naruszenia art. 481 § 1 k.c. przez jego błędną wykładnię i wskutek tego błędne przyjęcie, że odsetki od zasądzonej kwoty powinny być liczone od 13 lipca 2015 r., gdy tymczasem odsetki powinny zostać naliczone od dnia wyroku.

Rozstrzygnięcie o zasadności tego zarzutu wymagało dokonania przez Sąd Okręgowy oceny zagadnienia opóźnienia się pozwanego ze spełnieniem świadczenia należnego powodom.

Sąd Rejonowy przyjął w tym względzie, że datą początkową płatności odsetek powinien być dzień 13 lipca 2015 r., mając na względzie dzień wpłynięcia pozwu, tj. 13 lipca 2018 r. i przedawnienie. Roszczenie o odsetki za okres wcześniejszy niż 13 lipca 2015 r. Sąd Rejonowy uznał za przedawnione i tej oceny nie zakwestionowała strona powodowa. Bezsporne było przy tym, że pismem z 19 lutego 2014 r., doręczonym 20 lutego 2014 r., pełnomocnik powodów wezwał stronę pozwaną do zapłaty odszkodowania wysokości 350.000 zł w terminie do 25 lutego 2014

r. Ostatecznie zasądzona na rzecz powodów kwota odszkodowania wyniosła 50.456 zł, przy czym powodowie początkowo żądali w pozwie zapłaty kwoty 20.000 zł z odsetkami od 26 lutego 2014 r., a w piśmie z 30 lipca 2019 r. zażądali dodatkowej kwoty 30.456 zł – również z odsetkami za opóźnienie od 26 lutego 2014 r.

Strona pozwana w apelacji podnosiła, że o jej opóźnieniu z zapłatą świadczenia należnego powodom można mówić dopiero od dnia wyrokowania przez Sąd Rejonowy, gdyż wysokość roszczenia odszkodowawczego została ustalona dopiero w tej dacie.

Sąd Okręgowy w składzie orzekającym podziela w tej kwestii wyrażany w judykaturze pogląd, że wyrok zasądzający odszkodowanie należne właścicielowi nieruchomości na podstawie przepisów ustawy z 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska ma charakter deklaratoryjny. Roszczenie odszkodowawcze uprawnionego powstaje z dniem wprowadzenia szeroko rozumianych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. W procesie o zapłatę tego odszkodowania dochodzi jedynie do weryfikacji zasadności i wysokości roszczenia już istniejącego, a nie dopiero do ukształtowania prawa właściciela nieruchomości w wyroku konstytucyjnym. Zatem, jak wielokrotnie wskazywano w orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego, jeżeli uprawniony skutecznie wezwał zobowiązanego do zapłaty odszkodowania przed wszczęciem procesu i jeżeli w toku procesu zostanie pozytywnie zweryfikowana wysokość żądanej kwoty, tzn. zostanie ustalone, że odszkodowanie nie przekracza wysokości kwoty żądanej już przed procesem, to nie ma przeszkód do zasądzenia odsetek za opóźnienie w zapłacie wynikające z daty wezwania do spełnienia świadczenia. Takie stanowisko zostało ostatnio potwierdzone w wyrokach Sądu Najwyższego z 19 lipca 2019 r. w sprawie II CSK 533/18 oraz z 30 kwietnia 2019 r. w sprawie I CSK 22/18, stanowiących kontynuację wcześniejszej linii orzecznictwa, w szczególności stanowiska wyrażonego przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z 14 lipca 2016 r., III CSK 170/16.

Przyjmując, że dłużnik popada w opóźnienie (art. 481 § 1 k.c.) ze spełnieniem świadczenia należnego na podstawie przepisów ww. ustawy już po upływie odpowiedniego terminu wyznaczonego mu przez wierzyciela zgodnie z art. 455 k.c., Sąd Okręgowy stwierdził, że orzeczenie zasądzające odsetki za opóźnienie od 13 lipca 2015 r., a nie dopiero za okres po wydaniu wyroku uwzględniającego roszczenie odszkodowawcze, nie narusza tej normy i wskazanego przez apelującego przepisu art. 481 § 1 k.c. W odniesieniu zarówno do pierwotnie dochodzonej części roszczenia, jak i rozszerzonego powództwa, termin zapłaty wiązać należało z wezwaniem do zapłaty doręczonym stronie pozwanej 20 lutego 2014 r.

Roszczenie powodów – należne im co do zasady - zostało niewątpliwie pozwanej zgłoszone przed procesem i powinno spotkać się z pozytywną co do zasady reakcją pozwanej po otrzymaniu wezwania do zapłaty, po niezbędnym oszacowaniu przez pozwaną szkody co do wysokości. Jakkolwiek zatem wysokość szkody została oszacowana w toku procesu w opinii biegłego sądowego, to na pozwanej, jako dłużniku - profesjonalście, spoczywały już wcześniej obowiązki nałożone przez ustawodawcę. Pozwana jako profesjonalista i beneficjent wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, zobowiązany do zapłaty odszkodowań uprawnionym do tego właścicielom nieruchomości i świadomy tego szczególnego obowiązku, powinien zlecić wykonie opinii kompleksowo ustalającej potencjalny spadek wartości nieruchomości w poszczególnych terenach dzielnic miasta P. oraz gmin, które zostały objęte strefami wewnętrzną i zewnętrzną wprowadzonego obszaru ograniczonego użytkowania, ażeby się ze swojego obowiązku prawidłowo wywiązać. Pozwana takich działań nie podjęła, przeciwnie, konsekwentnie kwestionowała swoją odpowiedzialność i pozostała całkowicie bierna w reakcji na kierowane do niej wezwania, również w zakresie oszacowania kierowanych przez właścicieli nieruchomości roszczeń (co do zasady oczywiście zasadnych).

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w punkcie I. wyroku, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalając apelację strony pozwanej w całości.

O kosztach orzeczono w punkcie II. wyroku na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., obciążając nimi stronę przegrywającą postępowanie apelacyjne, a więc pozwaną. Koszty poniesione przez powodów w postępowaniu apelacyjnym sprowadzały się do wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 2.700 zł, uwzględniając wartość przedmiotu zaskarżenia i przepisy § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r.

w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804 ze zm.) w brzmieniu na dzień wnoszenia apelacji.

Rozpoznanie sprawy przez Sąd odwoławczy na posiedzeniu niejawnym miało podstawę prawną w art. 374 § 1 k.p.c.

Beata Woźniak Małgorzata Wiśniewska Tomasz Józkowiak